



Aperçu 2018

- Poursuite de la stratégie clairement axée sur l'immobilier commercial de haute qualité.
- Au 31 décembre 2018, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes et 41 % d'autres biens immobiliers (des magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).
- Réalisation de 28 transactions locatives qui représentent environ 12 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.
- Taux d'occupation au 31 décembre 2018 : 98 % (99 % au 31 décembre 2017).
- Diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant d'environ 1,5 % durant l'exercice 2018, principalement par une baisse de la valeur locative estimée.
- Le dividende brut s'élève à € 2,85 par action pour l'exercice 2018 (€ 2,62 pour l'exercice 2017). Rendement du dividende brut de 7,0 % sur la base du cours de clôture au 31 décembre 2018, à savoir € 40,90.
- Augmentation du résultat EPRA durant l'exercice 2018 jusqu'à € 2,85 par action (€ 2,62 pour l'exercice 2017) résultant principalement d'une augmentation des revenus locatifs combinée à une baisse significative des taux d'intérêts à la suite du refinancement du portefeuille de prêts en 2017.
- Prolongation de la durée des crédits renouvelables d'un an jusqu'en 2023 à des conditions identiques.
- Taux d'endettement limité de 27,5 % au 31 décembre 2018.

¹ À composition du portefeuille immobilier identique à celle du 31 décembre 2017.

² Conformément aux directives publiées par l'European Securities and Market Authority (ESMA), en application depuis le 3 juillet 2016, les Alternative Performance Measures (APM) appliquées par Vastned Retail Belgium sont intégrées. Les définitions, leur utilité et les tableaux de réconciliation sont repris dans le Rapport Annuel 2018 ainsi que sur le site internet www.vastned.be il y a un Lexique séparé disponible en ce qui concerne ces APM's. Suite à cette directive le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment n'est plus d'application et a été modifié en résultat EPRA. Au niveau du contenu il n'y a pas de différence avec le terme « résultat d'exploitation distribuable » utilisé précédemment.

Table de matière

1. Activités opérationnelles en 2018	3
1.1. Évolutions générales et stratégiques	3
1.2. Évolution du portefeuille immobilier	4
1.3. Investissements	8
1.4. Redéveloppements	9
1.5. Désinvestissements	9
1.6. Locations	10
1.7. L'offre publique d'acquisition de Vastned Retail S.A.	11
1.8. Gentse Monumentenprijs	12
2. Résultats financiers 2018	13
2.1. Compte de résultats consolidé	13
2.2. Bilan consolidé	15
2.3. Structure financière	18
3. Prévisions pour 2019	20
4. Calendrier financier 2019	21
Annexes: états financiers	
1. Compte de résultats consolidé	22
2. Résultat global consolidé	23
3. Bilan consolidé	24
4. État consolidé des variations de capitaux propres	25

1. Activités d'exploitation en 2018

1.1. Évolutions générales et stratégiques

Vastned Retail Belgium a poursuivi sa **stratégie d'investissement** actuelle en 2018. Cette stratégie se concentre surtout sur la haute qualité des locations et des immeubles.

Vastned Retail Belgium estime que les rues commerçantes populaires dans le centre des grandes villes se portent garantes de l'expérience de shopping la plus authentique et unique, offrant en outre à long terme la meilleure assurance comme objet d'investissement. Étant donné les développements perceptibles actuellement sur le marché de la vente de détail, Vastned Retail Belgium entend s'orienter davantage vers l'immobilier commercial de haute qualité situé à Anvers, Bruxelles, Bruges et Gand. Ces villes sont attractives en raison de la croissance démographique positive, du fort pouvoir d'achat, d'un centre-ville historique, d'un pôle touristique et de la présence d'institutions nationales et internationales et d'universités. L'attention de Vastned Retail Belgium se portera uniquement sur les meilleures rues commerçantes au cœur historique de ces villes. Au 31 décembre 2018, 59 % du portefeuille est déjà situé à de tels emplacements.

Le but est de réaliser par des acquisitions et des désinvestissements l'objectif stratégique d'une présence de 75 % sur ces marchés dans le segment des magasins de tout premier ordre. Pour les 25 % restants, Vastned Retail Belgium continuera à investir dans des magasins hautement qualitatifs le long d'axes routiers et dans le centre d'autres villes.

En 2018, la société a surtout investi dans le **redéveloppement** de certains immeubles de son portefeuille. La deuxième phase du redéveloppement et de la nouvelle construction d'un immeuble commercial de pointe avec deux appartements de charme dans le centre de Gand a été achevée.

L'accent stratégique mis sur l'immobilier commercial de haute qualité se traduit par la location des immeubles à des locataires internationaux solides. Le succès de cette stratégie peut se mesurer à la bonne santé du portefeuille de biens loués, avec un **taux d'occupation** de 98 %.

En 2018 Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des **locations**. Au total 28 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 2,5 million de revenus locatifs annuels soit environ 12 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels de la société.

Le **résultat EPRA** s'élève à € 14,5 millions pour l'exercice 2018 contre € 13,3 millions pour l'exercice 2017, soit une hausse de € 1,2 million ou environ 9 %. Cette progression résulte principalement d'une hausse des revenus locatifs, combinée avec une baisse significative des coûts de financement.

En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2018 un **dividende brut** de € 2,85 par action (comparé à € 2,62 par action en 2017). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 7,0 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2018.



Bruxelles - Avenue Louise - Ici Paris XL

1.2. Évolution du portefeuille immobilier³

Au 31 décembre 2018, 59 % du portefeuille immobilier de Vastned Retail Belgium se composent de magasins de tout premier ordre dans les grandes villes, à savoir des immeubles commerciaux de tout premier ordre situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand

et Bruges (59 % au 31 décembre 2017). 41 % du portefeuille se compose d'autres biens immobiliers, à savoir les magasins situés dans le centre des villes secondaires, les parcs de vente au détail et les magasins le long d'axes routiers (41 % au 31 décembre 2017).

PORTEFEUILLE IMMOBILIER	31.12.2018	31.12.2017
Juste valeur des immeubles de placement (€ 000)	372.278	378.195
Surface locative totale (m ²)	89.730	89.877

Au 31 décembre 2018, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 372 millions (€ 378 millions au 31 décembre 2017). Cette diminution de € 6 millions en 2018 par rapport au 31 décembre 2017 est principalement l'effet combiné:

- de l'investissement dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 1,5 million ;
- d'une diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 7,5 millions, principalement le résultat d'une baisse de la valeur locative estimée aussi bien dans le segment des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes que dans le segment des autres biens immobiliers.

La juste valeur totale des immeubles de placements s'élève au 31 décembre 2018 à € 372 millions.

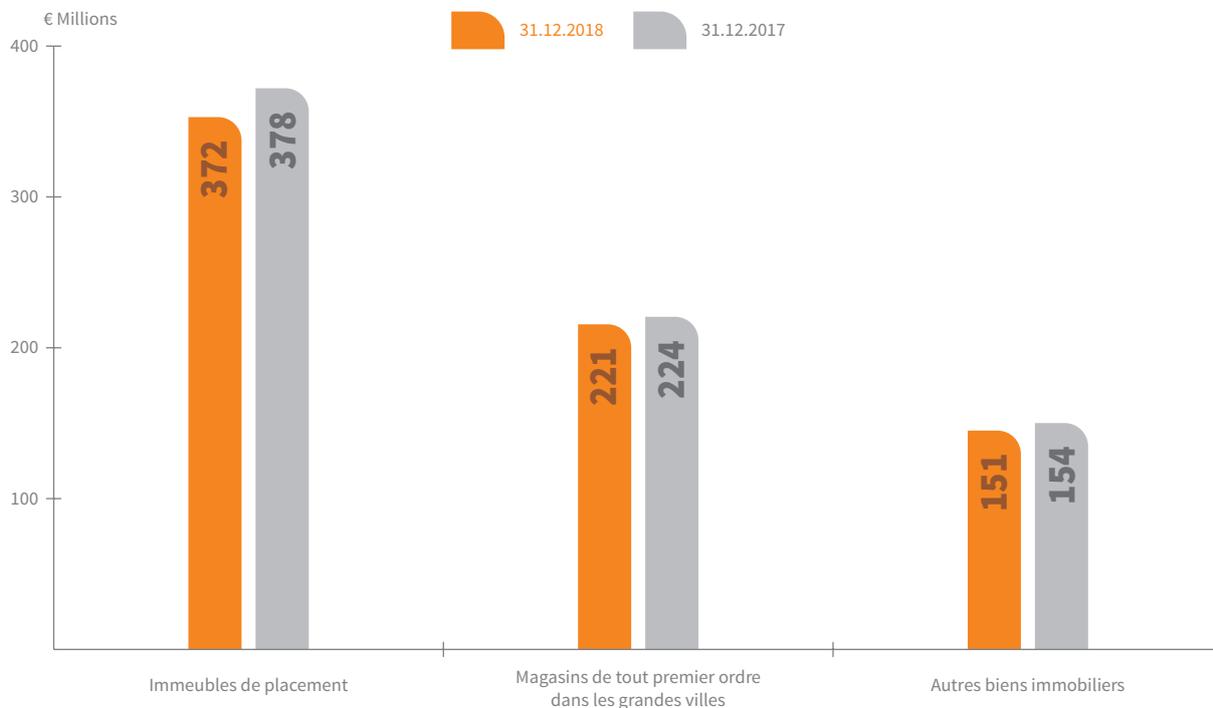


Anvers - Meir - Massimo Dutti



Anvers - Huidevettersstraat - G-Star

Evolution de la juste valeur des biens immobiliers (millions €)



La juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a diminué de € 6 millions ou environ 1,5 % en 2018 (à composition inchangée du portefeuille par rapport au 31 décembre 2017). La juste valeur des magasins de tout premier ordre a diminué d'environ 1,4 % et celle d'autres biens immobiliers a diminué de près de 1,8 %.

Les valeurs locatives ont baissé en 2018 en raison de la pression sur les loyers du secteur de la vente au détail, alors que les rendements⁴ sont restés majoritairement stables par rapport à 2017 tant pour les magasins de tout premier ordre dans les grandes villes qu'au segment d'autres biens immobiliers. Le rendement moyen du portefeuille de la société immobilière enregistre une légère hausse de 20 points de base.

Au 31 décembre 2018, le rendement moyen du portefeuille de Vastned Retail Belgium est de 4,73 % pour les magasins de tout premier ordre (4,47 % au 31 décembre 2017) et de 6,62 % pour les autres biens immobiliers (6,45 % au 31 décembre 2017).



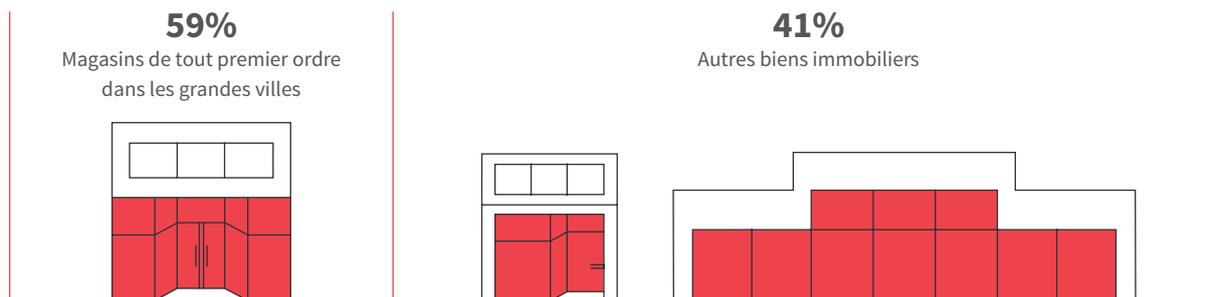
Anvers - Armeuveelstraat - Les Hommes

⁴ Le rendement (yield) est le rapport entre les loyers actuels (augmenté de la valeur locative estimée des emplacements non occupés) et la juste valeur des immeubles de placement.

Vastned Retail Belgium est, en ce qui concerne sa politique d'investissement, axée sur l'immobilier commercial et applique des critères de répartition des risques au portefeuille immobilier, aussi bien en ce qui concerne le type d'immeuble commercial que la répartition géographique et le secteur des locataires.

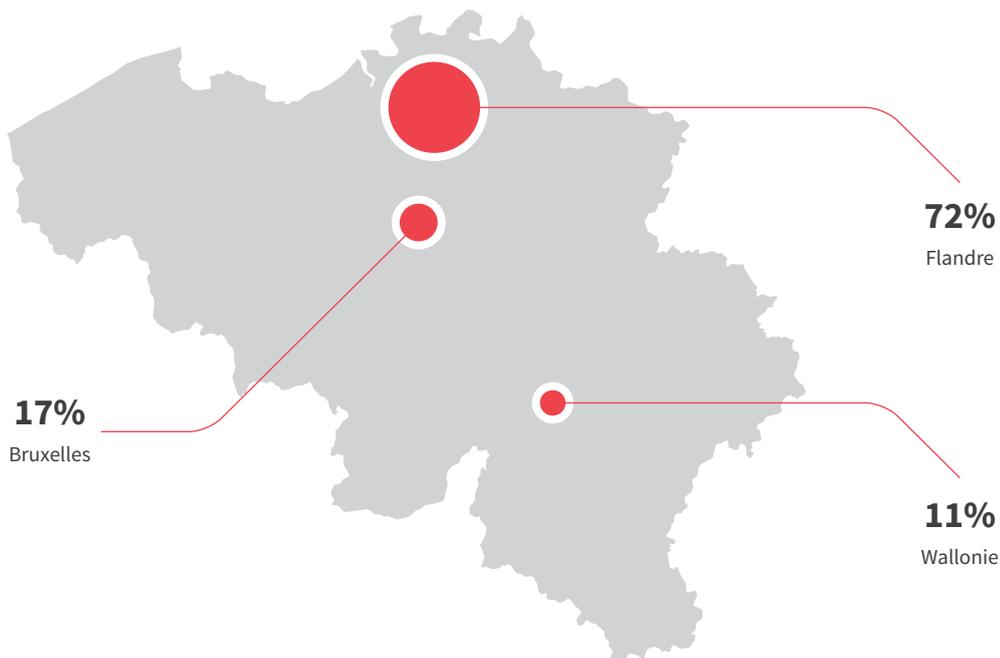
Cette répartition des risques est la suivante au 31 décembre 2018:

Répartition selon le type d'immeuble commercial



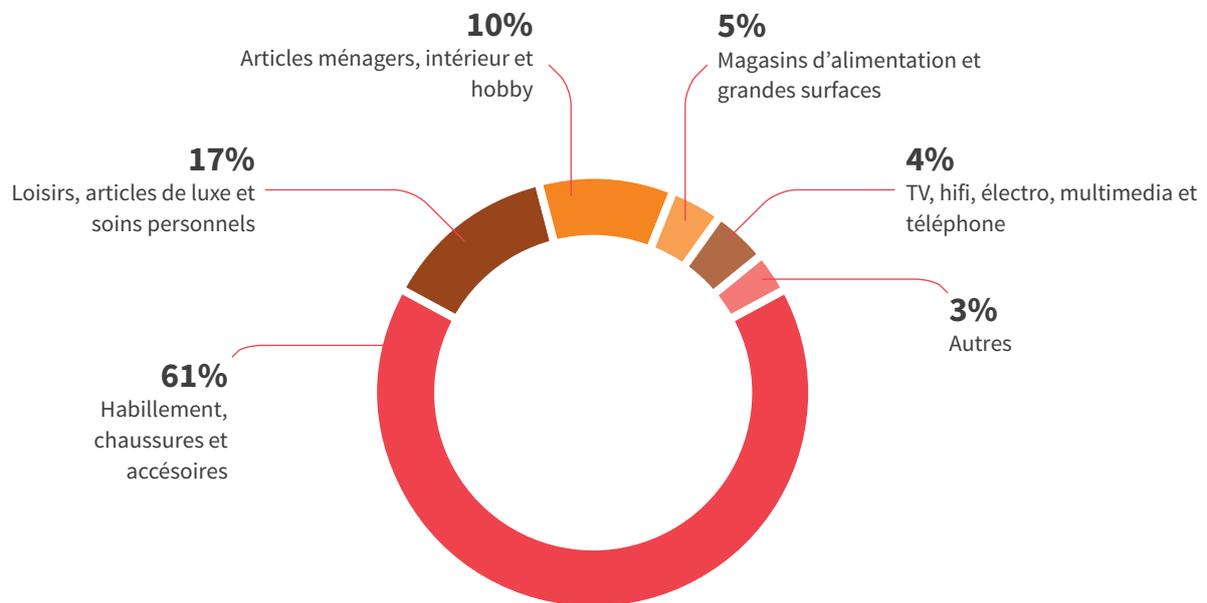
Au 31 décembre 2018, le portefeuille immobilier se compose à 59 % de magasins de tout premier ordre et à 41 % d'autres biens immobiliers (magasins situés dans le centre des villes secondaires, parcs de vente au détail et magasins le long d'axes routiers).

Répartition géographique



Le portefeuille au 31 décembre 2018 se compose de 151 unités locatives réparties sur 61 emplacements différents.

Répartition selon le secteur des locataires



Répartition selon la taille des locataires

Au 31 décembre 2018, la proportion des bâtiments qui sont donnés en location à H&M (Hennes & Mauritz) s'élève à 18,9 % des actifs consolidés de Vastned Retail Belgium.

En ce qui concerne les loyers perçus totales de Vastned Retail Belgium, le loyer des bâtiments qui sont donnés en location à H&M s'élève à 17,4 % au 31 décembre 2018.



Malines - Bruul - H&M

1.3. Investissements

Pour les nouveaux investissements, Vastned Retail Belgium met l'accent sur l'immobilier commercial de première qualité à des emplacements de tout premier ordre dans le centre des grandes villes en Belgique, telles que Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges.

L'investissement dans des nouveaux biens immobiliers de tout premier ordre n'est cependant pas chose aisée. L'offre d'objets d'investissement adéquats proposés à des conditions conformes au marché est limitée.

L'équipe de asset management de Vastned Retail Belgium est en contact étroit avec des agents immobiliers et des propriétaires locaux afin d'être la première à étudier les dossiers d'investissement intéressants.



Antwerpen - Steenhouwersvest - Damoy



Antwerpen - Steenhouwersvest - Le Pain Quotidien



Anvers - Schuttershofstraat - Terre Bleue - Falke

1.4. Redéveloppements

Gand - Zonnestraat 10

Le redéveloppement marquant et la rénovation approfondie d'un magasin de tout premier ordre dans le centre historique de Gand, ce qui commençait fin mars 2017, était entre-temps achevé. L'immeuble commercial existant de la Zonnestraat 10 à Gand a été démoli et reconstruit sous la forme d'un espace commercial moderne et deux appartements de charme.

Les espaces commerciaux ont été occupés par la marque de vêtements pour dames YAYA depuis le 9 mars 2018. Les espaces résidentiels ont été provisoirement réceptionnés fin septembre 2018. Les contrats de bail pour ces appartements sont entrés en vigueur le premier novembre 2018.

Gand - Veldstraat 81

L'immeuble situé Veldstraat 81 dans le centre historique de Gand a été rénové en profondeur après le départ du locataire. Cette rénovation en profondeur comprenait entre autres la suppression des différences de niveau dans l'espace commercial et le remplacement de la devanture commerciale existante par une devanture du dernier cri avec une belle hauteur, ce qui ont considérablement amélioré la présence et la visibilité de l'immeuble.

Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,3 million. La réception était faite dans le deuxième trimestre 2018. Des contacts avec des parties intéressées sont en cours actuellement, mais ils n'ont pas encore débouché sur la signature d'un contrat de bail.

1.5. Désinvestissements

La stratégie de Vastned Retail Belgium consistera à réduire à terme la part des autres biens immobiliers dans le portefeuille immobilier de la société et d'évoluer vers une part de 75 % de magasins de tout premier ordre dans le portefeuille.

Malines - Borzestraat 5

Dans le bâtiment situé Bruul 40-42 à Malines, un lieu commercial a été créée du côté de la Borzestraat après la démolition des murs intérieurs existants et la construction d'une nouvelle devanture commerciale avec une belle hauteur libre.

La réception de cette nouvelle location commerciale était faite dans le deuxième trimestre 2018. Ce redéveloppement s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,1 million. Le premier novembre 2018 un contrat de bail a pris effet avec Magma, qui lancera une formule restaurant innovante dans cet espace. Avec cette location à un client du secteur « Food & Beverage », Vastned Retail Belgium confirme la croissance du nombre de tels locataires dans les artères commerciales et les rues avoisinantes.

Anvers - Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17

La rénovation de cinq appartements situés Leysstraat 28-30 et Leysstraat 17 dans le centre d'Anvers a débuté au premier trimestre 2018. Cette rénovation s'accompagne d'un montant d'investissement d'environ € 0,4 million. Tous les appartements ont entre-temps été réceptionnés et loués. Les contrats de bail de 4 appartements sont entrés en vigueur en 2018, la location du cinquième appartement a pris cours le 15 janvier 2019.



Gand - Zonnestraat - YAYA

1.6. Locations

En 2018, Vastned Retail Belgium a connu une année très active au niveau des nouvelles locations. Au total 28 transactions locatives ont été conclues, ce qui équivaut à € 2,5 million de revenus locatifs annuels, soit environ 12 % de l'ensem-

ble des revenus locatifs annuels de la société. En 2018, 18 contrats de bail sont entrés en vigueur. Les autres contrats de bail prendront cours en 2019 et 2020.

Nouvelles locations

En 2018, 14 transactions de location ont été conclues avec de **nouveaux locataires** pour un volume locatif total de € 0,5 million par an.

Il s'agit de 1 location d'un magasin inoccupé, 6 locations suite au départ du locataire précédent et 7 locations d'espaces résidentiels. Ces locations représentent environ 2,3 % de l'ensemble des revenus locatifs de la société. Les nouveaux loyers de ces contrats de bail sont en moyenne 3,0 % inférieurs aux loyers des contrats de bail précédents. Cette baisse des loyers

ne représente que € 15.000, soit presque 0,1 % de l'ensemble des revenus locatifs annuels.

Ces transactions constituent une baisse du taux d'inoccupation dans le portefeuille immobilier, avec à la clé une augmentation du cash-flow.

Renouvellements de contrats de bail et renégociations avec des locataires existants

En 2018, 14 **contrats de bail** ont été renouvelés chez Vastned Retail Belgium pour un volume total d'environ € 2,0 million par an. Ces 14 contrats de bail représentent environ 10 % de l'ensemble des revenus locatifs de la société. En l'occurrence, le nouveau loyer est inférieur de 2,3 % en moyenne au loyer actuel des contrats de bail existants. Au niveau du segment des magasins de tout premier ordre, une augmentation moyenne du loyer de 1,4 % a été réalisée, au niveau du

segment des autres biens immobiliers les loyers ont baissé en moyenne avec 7,3%.

En ce qui concerne les autres biens immobiliers, la situation actuelle du marché fait en cas de renouvellement des contrats de bail qu'il est plus difficile de réaliser une augmentation du loyer. Dans les sites secondaires, des réductions du montant du loyer sont souvent nécessaires.



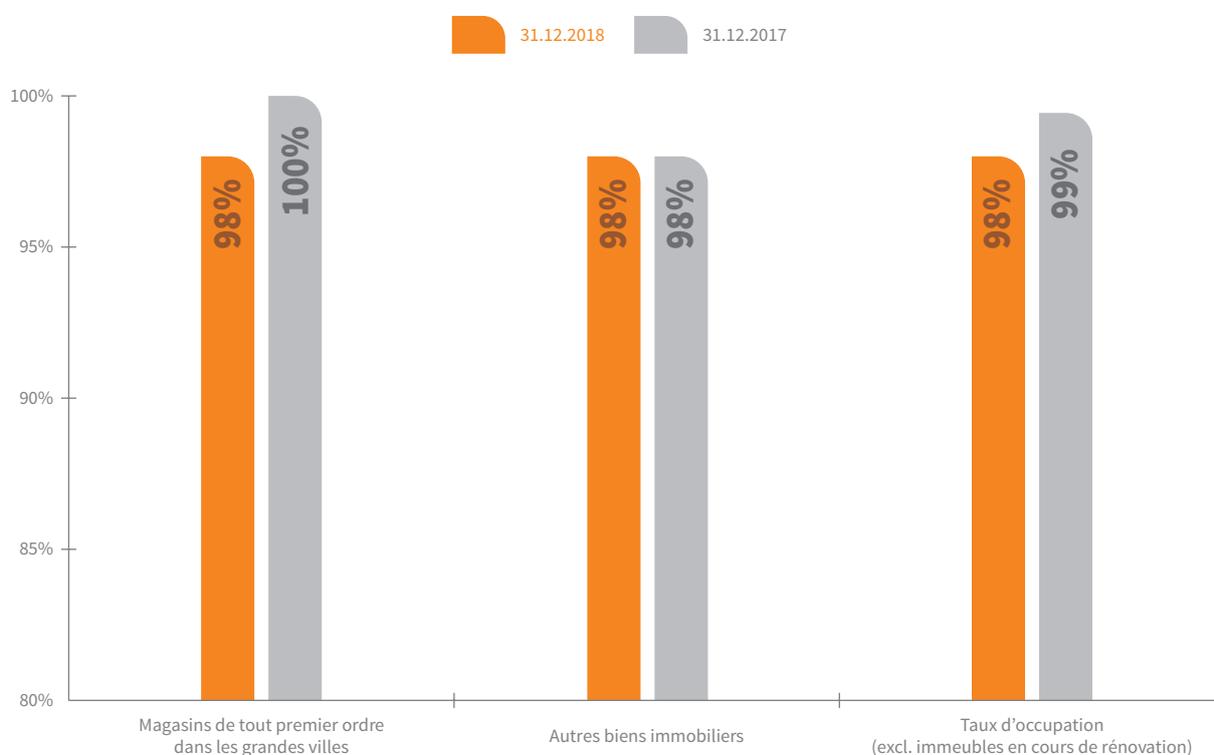
Anvers - Steenhouwersvest - Damoy

Taux d'occupation

Le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98% au 31 décembre 2018 par rapport à 99% au 31 décembre 2017. Sur le segment des magasins de tout premier ordre le taux d'occupation du portefeuille immobilier a diminué, passant de 100% à la fin de l'année 2017 à 98% au 31 décembre 2018.

Cette baisse s'explique par l'immeuble vide de la Veldstraat à Gand. Concernant cet immeuble, les négociations sont en cours. Le taux d'occupation d'autres biens immobiliers est resté stable à 98% par rapport à l'exercice précédent.

Le 31 décembre 2018, le taux d'occupation du portefeuille immobilier s'élève à 98%.



1.7 L'offre publique d'acquisition de Vastned Retail S.A.

Le 12 avril 2018 Vastned Retail S.A., qui détient directement et indirectement 65,49% des actions de Vastned Retail Belgium, a émis une offre publique d'acquisition volontaire et conditionnelle sur toutes les actions de Vastned Retail Belgium qui ne sont pas encore en sa possession. L'une des conditions de l'offre était que les actionnaires proposent au minimum 90

% de la marge libre pendant la période d'acceptation unique qui s'étendait du 2 mai au 1er juin 2018 inclus. Au cours de cette période, 1,2 million d'actions ont été investies dans l'offre publique d'acquisition, soit 70% de la marge libre. Cela signifie que le taux d'acceptation minimal de 90% n'a pas été atteint et que l'offre publique d'acquisition n'est pas conclue.

1.8 Gentse Monumentenprijs

Le 14 décembre 2018, le « Gentse Monumentenprijs » a été décerné pour la deuxième fois. Ce prix est décerné tous les trois ans par l'ASBL « Gentse Vereniging voor Stad Archeologie Landschap Monument » à un immeuble, site ou domaine historique dont la restauration a été menée avec succès. Dans la catégorie des propriétés privées, tant le jury des spécialistes que le public ont choisi l'immeuble situé Zonnestraat 6-8.

Le jury a particulièrement apprécié la manière dont l'état initial du bâtiment était restauré. À l'intérieur, la splendide coupole en verre a été démontée, nettoyée et réinstallée après restauration. Un étage intermédiaire a été supprimé

afin de retrouver la majesté et l'espace imposant de cette maison de maître. La magnifique balustrade a été conservée, tout comme le parquet. Cette restauration prouve que les commerçants et les entrepreneurs peuvent apporter leur pierre à la conservation du patrimoine selon le secteur de leur entreprise.

La récompense reçue par Vastned Retail Belgium pour son travail a été offerte à l'association Autimismus à Gand. Cette organisation soutient les personnes souffrant d'un trouble du spectre autistique et les aide à devenir indépendants.



Gand - Zonnestraat - AS Adventure



Gand - Zonnestraat - AS Adventure

2. Résultats financiers 2018

2.1. Compte de résultats consolidé⁵

EN MILLIERS €	2018	2017
Revenus locatifs	19.352	19.018
Charges relatives à la location	-155	-131
Charges et revenus relatifs à la gestion immobilière	71	58
Résultat immobilier	19.268	18.945
Charges immobilières	-1.835	-1.749
Frais généraux et autres revenus et charges d'exploitation	-1.143	-980
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.290	16.216
Résultat sur ventes des immeubles de placement	0	-21
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.466	20.935
Autre résultat sur portefeuille	399	-501
Résultat d'exploitation	9.223	36.629
Résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)	-1.753	-2.595
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-210	886
Impôts	-20	-251
Résultat net	7.240	34.669
Note:		
Résultat EPRA	14.470	13.306
Résultat sur portefeuille	-7.068	20.413
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	-162	950

RÉSULTAT PAR ACTION	2018	2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,43	6,83
Dividende brut (€)	2,85	2,62
Dividende net (€)	1,9945	1,8340

En 2018, les **revenus locatifs** de Vastned Retail Belgium s'élèvent à € 19,4 millions (€ 19,0 millions). L'augmentation de € 0,4 million, soit 2 %, par rapport à 2017 est principalement due à l'acquisition, d'une part, de trois magasins de tout premier ordre dans le centre-ville d'Anvers en cours de 2017 et, d'autre part, à de nouvelles locations qui ont été conclues au cours des exercices 2017 et 2018. En outre, des indemnités de résiliation ont été reçues de locataires ayant quitté leur immeuble de manière anticipée.

Les **charges immobilières** s'élèvent à € 1,8 million (€ 1,7 million) et ont augmenté de € 0,1 million, en raison principalement d'une augmentation des frais techniques. En 2018, deux rénovations de toitures complexes ont été réalisées sur des immeubles classés.

Les **frais généraux et autres produits et charges opérationnels** s'élèvent à € 1,1 million (€ 1,0 million) et ont donc augmenté de € 0,1 million par rapport à la même période de l'année précédente en raison de certains frais de conseil uniques dans le cadre de l'offre publique d'acquisition formulée par l'actionnaire majoritaire, ainsi que par une augmentation des frais de personnel intérimaire visant à assurer la continuité pendant l'absence temporaires de deux employées à temps plein.

L'augmentation des revenus locatifs est partiellement compensée par l'augmentation des charges opérationnelles (tant les charges immobilières que les frais généraux), ce qui aboutit finalement à une légère augmentation du **résultat d'exploitation avant le résultat sur portefeuille** en 2018. Ce résultat augmente de € 0,1 million pour s'établir à € 16,3 millions (€ 16,2 millions).

La marge d'exploitation de Vastned Retail Belgium est de 85 % pour l'exercice 2018 (86 % en 2017).



Bruxelles - Elsenesteenweg - Mango

En 2018, la juste valeur du portefeuille immobilier existant de Vastned Retail Belgium a diminué de 1,5 % par rapport à la fin de l'année 2017. Les **variations de la juste valeur des immeubles de placement** sont par conséquent négatives en 2018 et s'élèvent à € -7,5 millions, contre € 20,9 millions en 2017. Cette baisse fait essentiellement suite à la diminution de la juste valeur du portefeuille immobilier, principalement le résultat d'une baisse de la valeur locative estimée des deux segments.

Le **résultat financier (hors variations de la juste valeur des instruments financiers)** s'élève à € -1,8 millions pour l'exercice 2018 (€ -2,6 millions) et augmente ainsi de € 0,8 million par rapport à 2017, en raison principalement du refinancement de l'ensemble du portefeuille de prêts à des conditions plus favorables, qui était exécuté en 2017.

Pour l'exercice 2018, le taux d'intérêt moyen des crédits en cours de la société a baissé et s'élève à 1,7 % y compris les marges bancaires (2,6 % en 2017).

Les **variations de la juste valeur des instruments financiers** comprennent en 2018 l'augmentation de la valeur de marché négative des swaps de taux d'intérêt qui, conformément à l'IAS 39, ne peuvent pas être classés comme un instrument de couverture des flux de trésorerie, d'un montant de € -0,2 million (€ 0,9 million).



Anvers - Steenhouwersvest - Diane Von Furstenberg

Le **résultat net** de Vastned Retail Belgium s'élève pour l'exercice 2018 à € 7,2 millions (€ 34,7 millions) et peut être réparti entre:

- le **résultat EPRA** de € 14,5 millions (€ 13,3 millions), soit une hausse de € 1,2 million (près de 9 %), qui résulte principalement d'une hausse de € 0,4 million des revenus locatifs, combinée à une baisse significative de € 0,8 million des coûts de financement ;
- le **résultat sur portefeuille** de € -7,1 millions (€ 20,4 millions) suite principalement à la baisse de la juste valeur des immeubles de placement ;
- les **variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables** d'un montant de € -0,2 million (€ 1,0 million).

Pour l'exercice 2018, le **résultat EPRA** de Vastned Retail Belgium augmente pour s'établir à € 14,5 millions (€ 13,3 millions). En tenant compte des 5.078.525 actions, cela signifie pour l'exercice 2018 un **dividende brut** de € 2,85 par action pour une 100% distribution (comparé à € 2,62 en 2017). Dès lors, le rendement du dividende brut de l'action s'élève à 7,0 % sur la base du cours boursier au 31 décembre 2018.

2.2. Bilan consolidé⁶

EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
ACTIF		
Actifs non courants	372.782	378.759
Actifs courants	1.658	1.907
Total de l'actif	374.440	380.666
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
Capitaux propres	268.442	274.508
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	159.806	138.443
Résultat net de l'exercice	7.240	34.669
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	105.998	106.158
Passifs non courants	97.584	98.146
Passifs courants	8.414	8.012
Total des capitaux propres et du passif	374.440	380.666

Actif

Au 31 décembre 2018, la juste valeur des **immeubles de placement** de Vastned Retail Belgium s'élève à € 372 millions (€ 378 millions). Cette baisse de € 6 millions en 2018 par rapport au 31 décembre 2017 est principalement l'effet combiné:

- de l'investissement dans le portefeuille immobilier existant pour un montant total de € 1,5 million ;
- d'une baisse de la juste valeur du portefeuille immobilier existant de € 7,5 millions, principalement le résultat d'une baisse de la valeur locative estimée aussi bien dans le segment des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes que dans le segment des autres biens immobiliers.

Au 31 décembre 2018, les biens immobiliers sont évalués à € 382 millions (valeur d'investissement) par les experts immobiliers indépendants. La juste valeur est la valeur d'investissement moins les droits et frais de mutation hypothétiques qui devront être payés lors d'une éventuelle vente future.

Les **actifs courants** s'élèvent à € 2 millions (€ 2 millions) et se composent principalement de valeurs disponibles et des comptes de régularisation.

Par un credit control stricte le crédit clients dû ne s'élève qu'à 2 jours.

Passif

Les **capitaux propres** de la société s'élèvent à € 268 millions (€ 275 millions). Le **capital social** (€ 97 millions) et les **primes d'émission** (€ 4 millions) sont restés inchangés par rapport à l'année précédente. Au 31 décembre 2018, le nombre total d'actions copartageantes s'élève à 5.078.525 unités. Les **réserves** de la société s'élèvent à € 160 millions (€ 138 millions) au 31 décembre 2018.

Par rapport à 2017, les **passifs non courants** sont resté stable pour s'établir à € 98 millions (€ 98 millions), et se composent essentiellement de financements à long terme de € 95 millions ainsi que de la valeur de marché négative des instruments de couverture non courants de € 2 millions.

Les **passifs courants** s'élèvent à € 8 millions (€ 8 millions) et se composent, à raison de € 5 millions (€ 4 millions) de dettes financières courantes (€ 5 millions de financements à court terme progressifs), à raison de € 2 millions (€ 2 millions) de dettes commerciales et d'autres passifs courants et, à raison de € 1 million (€ 1 million) de comptes de régularisation et d'autres passifs.

Le **taux d'endettement** s'élève à 27,5 % au 31 décembre 2018 et est resté stable par rapport au 31 décembre 2017.

En raison de son taux d'endettement bas de 27,5 % au 31 décembre 2018 (27 % au 31 décembre 2017), la société dispose d'une position solide du bilan

DONNÉES DU BILAN PAR ACTION	31.12.2018	31.12.2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Valeur nette (juste valeur) (€)	52,86	54,05
Valeur nette (valeur d'investissement) (€)	54,78	55,83
Valeur active nette EPRA ⁷ (€)	53,31	54,52
Cours boursier à la date de clôture (€)	40,90	45,00
Prime (+) / Décote (-) par rapport à la valeur nette (juste valeur) (%)	-23%	-17%
Taux d'endettement (max 65%) (%)	28%	27%

La **valeur nette** (juste valeur) de l'action s'élève au 31 décembre 2018 à € 52,86 (€ 54,05). Étant donné qu'au 31 décembre 2018, le cours boursier s'élève à € 40,90, l'action Vastned Retail Belgium est cotée avec une décote d'environ 22,5 % par rapport à cette valeur nette (juste valeur).

Au 31 décembre 2018, le cours boursier de l'action Vastned Retail Belgium s'élève à € 40,90, offrant un rendement brut du dividende de 7,0 %.



Bruxelles - Chaussée d'Ixelles - Zara

⁷ Indicateur de prestations financières calculé selon les Best Practices Recommendations d'EPRA (European Public Real Estate Association). Ces données sont communiquées à titre purement informatif, ne sont pas exigées par la réglementation sur les sociétés immobilières réglementées et ne sont pas soumises non plus à un quelconque contrôle de la part des instances publiques. Voir également www.epra.com.

2.3. Structure financière

Au 31 décembre 2018, Vastned Retail Belgium dispose d'une structure financière conservatrice qui lui permet de poursuivre ses activités en 2019.

Les principales caractéristiques de la structure financière au 31 décembre 2018 sont:

- montant des dettes financières: € 100,0 millions
- 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme avec une durée moyenne pondérée restante de 4,9 ans
- dates d'échéance des crédits bien réparties entre 2023 et 2024
- répartition des crédits auprès de 4 institutions financières européennes
- € 25,0 millions de lignes de crédit disponibles non utilisées auprès d'institutions financières
- pour 64 % des lignes de crédit disponibles, le taux d'intérêt a été fixé par des swaps de taux d'intérêt, 36 % ont un taux d'intérêt variable; parmi les crédits inscrits, ces taux sont respectivement de 80 % et 20 %
- les taux d'intérêt fixes sont fixés pour une période restante de 4,5 ans en moyenne
- taux d'intérêt moyen pour 2018: 1,7 % y compris les marges bancaires
- valeur de marché des dérivés financiers: € 2,1 millions en négatif
- taux d'endettement limité de 27,5 % (plafond légal: 65 %).

Au 31 décembre 2018, 92 % des lignes de crédit disponibles auprès des institutions financières sont des financements à long terme. 8 % des lignes de crédit sont des financements à court terme, dont 100 % avec une durée illimitée (€ 10 millions). Pour l'exercice 2019 Vastned Retail Belgium ne doit par conséquent plus effectuer des refinancements de ses crédits.

Proportion des financements à long terme et à court terme

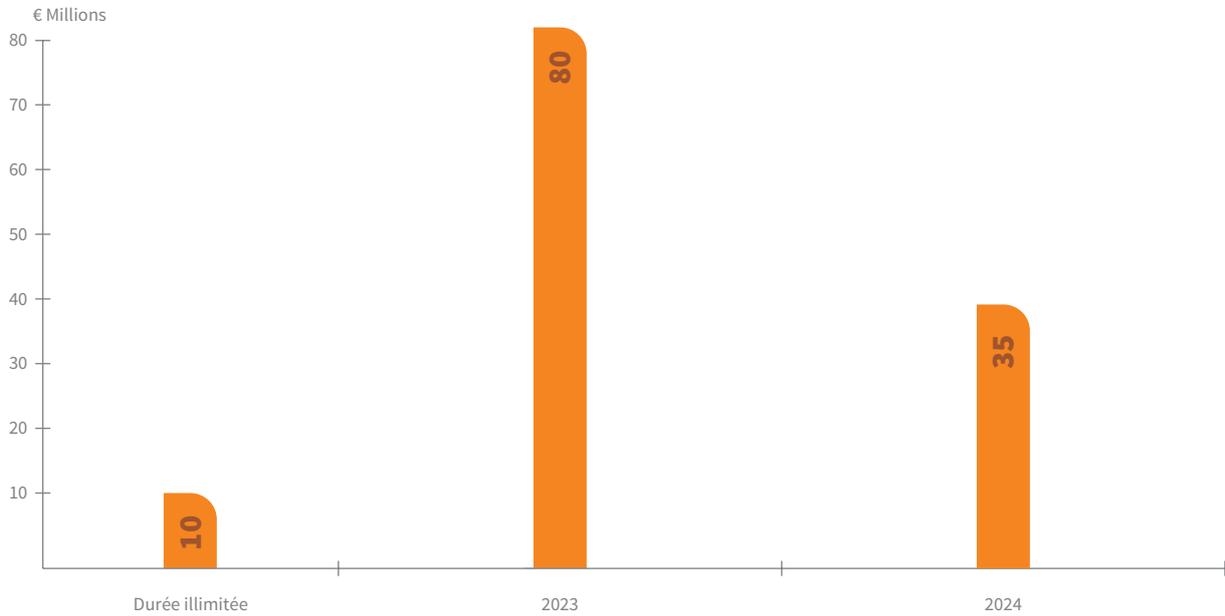
92%
Crédits à long terme

8%
Crédits à court terme,
dont 100% avec une durée illimitée



Bruxelles - Chaussée d'Ixelles - Medi-Market

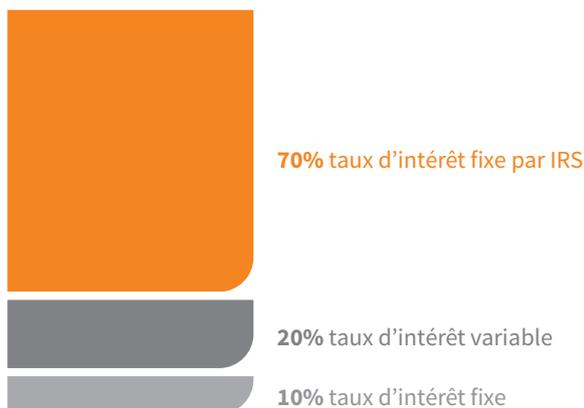
Echéancier des crédits



En vue de protéger ses résultats d'exploitation contre des fluctuations futures des taux d'intérêt, Vastned Retail Belgium couvre partiellement les fluctuations des taux d'intérêt par des swaps de taux d'intérêt.

Le 31 décembre 2018, Vastned Retail Belgium possède pour un montant notionnel de € 70 millions de swaps actifs de taux d'intérêt avec une durée résiduelle de 4,5 ans en moyenne.

Pourcentage des crédits à taux d'intérêt fixe ou variable



La société a un taux d'endettement limité de 27,5 %.



Anvers - Leysstraat - Armani

3. Prévisions pour 2019⁸

L'économie belge s'attend à une croissance de 1,5 % en 2019. Le revenu disponible réel des particuliers augmentera de 1,9 % en 2019, grâce à des réductions supplémentaires de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et à une plus grosse augmentation des salaires bruts. En 2019, les attentes d'augmentation de consommations sont de 1,6 % qui correspond à la hausse du pouvoir d'achat. On s'attend également à une hausse de l'emploi (1,1 %) et de l'inflation (1,9 %).

Le commerce électronique continue de se développer et, avec la création d'un centre logistique européen à Liège, la société Chinoise Alibaba fait part de sa volonté de s'attaquer au marché européen. Amazon a également indiqué qu'il se concentrerait sur la région néerlandophone. Par conséquent, la pression augmente sur un certain nombre de chaînes de magasins, avec de possibles faillites. L'arrivée de Jumbo et les plans d'expansion significatifs d'Ahold-Delhaize sur le marché belge de la vente au détail alimentaire mettront sans aucun doute les concurrents à rude épreuve et déclencheront une guerre des prix. Toutefois, les magasins physiques qui apportent une valeur ajoutée pour les clients en leur fournissant un service, des informations pertinentes ou une expérience client agréable, conserveront toujours leur place sur le marché du commerce au détail.

En 2019, Vastned Retail Belgium souhaite poursuivre la voie empruntée en mettant plus explicitement l'accent sur une qualité absolue pour les emplacements et les parcs de vente au détail. La société s'efforcera par ailleurs de surpondérer clairement les meilleurs immeubles commerciaux des rues

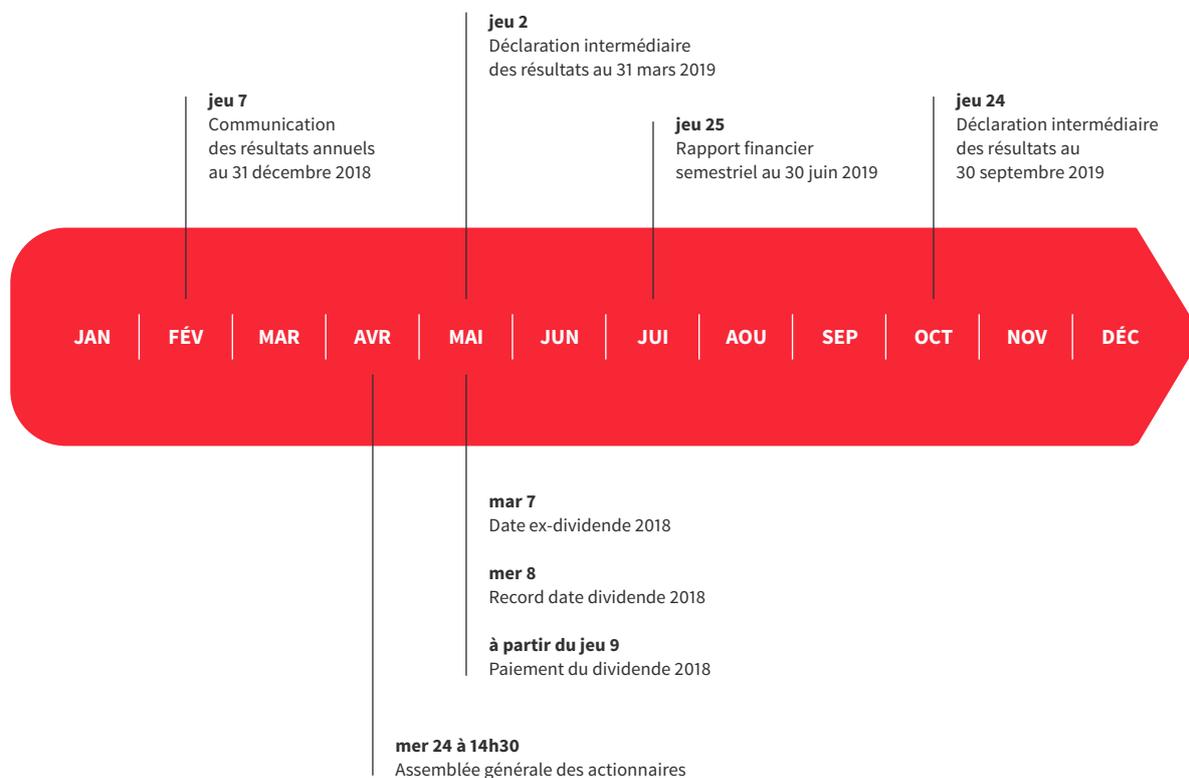
commerçantes les plus populaires des grandes villes. L'accent est principalement mis sur l'acquisition d'immeubles commerciaux dans le centre d'Anvers, ainsi que sur les autres grandes villes. La priorité donnée à un nombre limité de centres urbains renforce la connaissance du marché de l'équipe de management de la société, ce qui permet d'évaluer efficacement les opportunités. Les nouveaux investissements dépendront dans une large mesure des évolutions ultérieures du marché des immeubles commerciaux. L'objectif à long terme est d'être investi à hauteur de 75 % dans l'immobilier commercial de haute qualité dans les villes les plus populaires. Fin 2018, la société est déjà propriétaire à 59 % de magasins de tout premier ordre.

Ces dernières années, Vastned Retail Belgium a fortement augmenté la qualité de son portefeuille immobilier en investissant dans des magasins de tout premier ordre de qualité, ainsi qu'en se désengageant de plusieurs autres biens immobiliers non stratégiques. Cette stratégie peut se mesurer à la bonne santé du portefeuille de biens loués, avec un taux d'occupation de 98 %.

La qualité et la diversification du portefeuille immobilier constituent une base solide pour les résultats futurs de la société immobilière. Vastned Retail Belgium s'attend à un résultat EPRA stable pour l'exercice 2019.

⁸ L'information de marché est aussi basée sur les sources suivantes : Federaal Planbureau ; Prévisions économiques de BNP Paribas Fortis ; Bulletins informatifs de Retail Detail

4. Calendrier financier 2019



Le rapport annuel relatif à l'exercice 2018 sera disponible à partir du 22 mars 2019 sur le site Internet de la société www.vastned.be.

Au sujet de Vastned Retail Belgium. Vastned Retail Belgium est une société immobilière réglementée publique (SIR) dont les actions sont cotées sur Euronext Brussels (VASTB). Vastned Retail Belgium investit exclusivement dans l'immobilier commercial belge, plus spécifiquement dans des magasins de tout premier ordre (situés dans les meilleures rues commerçantes des grandes villes Anvers, Bruxelles, Gand et Bruges), et dans d'autres biens immobiliers (des magasins dans le centre des villes en dehors des grandes villes, des parcs de vente au détail et des magasins le long d'axes routiers hautement qualitatifs). La SIR souhaite investir à terme 75% dans des magasins de tout premier ordre dans les grandes villes.

Pour plus d'informations veuillez contacter:

VASTNED RETAIL BELGIUM SA, société immobilière réglementée publique de droit belge, Taco de Groot, Rudi Taelmans ou Reinier Walta, tél. + 32 3 361 05 90, www.vastned.be

Le présent communiqué de presse contient des informations prospectives, des prévisions, des convictions et des estimations élaborées par Vastned Retail Belgium concernant les prestations futures escomptées de Vastned Retail Belgium et du marché sur lequel la société est active. Nous attirons l'attention des lecteurs sur le fait que de telles prévisions sont tributaires de risques et d'incertitudes pouvant entraîner des écarts de résultats substantiels par rapports aux résultats exprimés dans ces déclarations prospectives. Ces déclarations prospectives peuvent être influencées par des facteurs importants tels que des changements au niveau de la situation économique et des facteurs fiscaux, concurrentiels et contextuels. Vastned Retail Belgium n'est pas en mesure de garantir que les hypothèses sur lesquelles reposent ces informations prospectives sont exemptes d'erreurs.

États financiers⁹

1. Compte de résultats consolidé

EN MILLIERS €	2018	2017
Revenus locatifs	19.352	19.018
Charges relatives à la location	-155	-131
RÉSULTAT LOCATIF NET	19.197	18.887
Récupération des charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	1.193	1.016
Charges locatives et taxes normalement assumées par les locataires sur immeubles loués	-1.193	-1.016
Autres revenus et dépenses relatifs à la location	71	58
RÉSULTAT IMMOBILIER	19.268	18.945
Frais techniques	-532	-397
Frais commerciaux	-189	-284
Charges et taxes sur immeubles non loués	-40	-5
Frais de gestion immobilière	-1.033	-1.018
Autres charges immobilières	-41	-45
CHARGES IMMOBILIÈRES	-1.835	-1.749
RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES	17.433	17.196
Frais généraux	-1.175	-1.005
Autres revenus et charges d'exploitation	32	25
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	16.290	16.216
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-21
Variations de la juste valeur des immeubles de placement	-7.466	20.935
Autre résultat sur portefeuille	399	-501
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9.223	36.629
Revenus financiers	2	4
Charges d'intérêt nettes	-1.752	-2.594
Autres charges financières	-3	-5
Variations de la juste valeur des instruments financiers	-210	886
RÉSULTAT FINANCIER	-1.963	-1.709
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	7.260	34.920
Impôt des sociétés	-20	-251
Impôts	-20	-251
RÉSULTAT NET	7.240	34.669

⁹ Le commissaire a confirmé que son contrôle plénier, qui a été terminé quant au fond, n'a pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans ce communiqué de presse et qu'une attestation sans réserve sera délivrée.

EN MILLIERS €	2018	2017
RÉSULTAT NET	7.240	34.669
Note:		
Résultat EPRA	14.470	13.306
Résultat sur portefeuille	-7.068	20.413
Variations de la juste valeur des instruments financiers et autres éléments non distribuables	-162	950
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.240	34.669
Intérêts minoritaires	0	0

RÉSULTAT PAR ACTION	2018	2017
Nombre d'actions copartageantes	5.078.525	5.078.525
Moyenne pondérée du nombre d'actions	5.078.525	5.078.525
Résultat net (€)	1,43	6,83
Résultat net dilué (€)	1,43	6,83
Résultat EPRA (€)	2,85	2,62

2. Résultat global consolidé

EN MILLIERS €	2018	2017
RÉSULTAT NET	7.240	34.669
Autres composants du résultat global (recyclables dans le compte de résultats)		
Variations de la part effective de la juste valeur des instruments de couverture autorisés pour la couverture de flux de trésorerie	0	0
RÉSULTAT GLOBAL	7.240	34.669
Attribuable aux:		
Actionnaires de la société mère	7.240	34.669
Intérêts minoritaires	0	0

3. Bilan consolidé

ACTIF EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Actifs non courants	372.782	378.759
Immobilisations incorporelles	13	15
Immeubles de placement	372.278	378.195
Autres immobilisations corporelles	488	546
Créances commerciales et autres actifs non courants	3	3
Actifs courants	1.658	1.907
Créances commerciales	330	373
Créances fiscales et autres actifs courants	12	151
Trésorerie et équivalents de trésorerie	512	367
Comptes de régularisation	804	1.016
TOTAL DE L'ACTIF	374.440	380.666

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF EN MILLIERS €	31.12.2018	31.12.2017
Capitaux propres	268.442	274.508
Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	268.442	274.508
Capital	97.213	97.213
Primes d'émission	4.183	4.183
Réserves	159.806	138.443
Résultat net de l'exercice	7.240	34.669
Intérêts minoritaires	0	0
Passifs	105.998	106.158
Passifs non courants	97.584	98.146
Dettes financières non courantes	95.161	95.625
<i>Etablissements de crédit</i>	92.125	95.625
Autres passifs financiers non courants	2.090	1.880
Autres passifs non courants	116	145
Passifs d'impôts différés	217	496
Passifs courants	8.414	8.012
Provisions	269	269
Dettes financières courantes	4.850	4.400
<i>Etablissements de crédit</i>	4.850	4.400
Autres dettes financières courantes	0	0
Dettes commerciales et autres dettes courantes	2.084	2.107
Autres passifs courants	603	625
Comptes de régularisation	608	611
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	374.440	380.666

4. État consolidé des variations de capitaux propres

EN MILLIERS €	Capital	Primes d'émission	Réserves	Résultat net de l'exercice	Total capitaux propres
Bilan au 31 décembre 2016	97.213	4.183	130.352	20.533	252.281
Résultat global 2017				34.669	34.669
Transfert par l'affectation du résultat 2016:					
Transfert du résultat sur portefeuille aux réserves			7.136	-7.136	0
Transfert des variations de la juste va- leur des actifs et passifs financiers			889	-889	0
Autres mouvements			66	-66	0
Dividende exercice 2016				-12.442	-12.442
Bilan au 31 décembre 2017	97.213	4.183	138.443	34.669	274.508
Résultat global 2018				7.240	7.240
Transfert par l'affectation du résultat 2017					
Transfert par l'affectation du résultat 2017:			20.413	-20.413	0
Transfert des variations de la juste va- leur des actifs et passifs financiers			886	-886	0
Autres mouvements			64	-64	0
Dividende exercice 2017				-13.306	-13.306
Bilan au 31 décembre 2018	97.213	4.183	159.806	7.240	268.442

RÉSULTATS ANNUELS

20

0

1

8

VASTNED RETAIL BELGIUM

Generaal Lemanstraat 74, 2600 Berchem - Anvers

T +32 3 361 05 90 info@vastned.be

WWW.VASTNED.BE